



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0908

BESCHLUSS-NR. 2020-204

IDG-STATUS nicht öffentlich

SIGNATUR

04

BAUPLANUNG

04.05

Nutzungsplanung

04.05.20

**Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
(s. Anhang 1)**

BETRIFFT

**Gewerbegebiet Riet Langhag, Effretikon / Immobilienstrategie;
Grundsatzentscheid zur Immobilienstrategie**

AUSGANGSLAGE

In seinem Schwerpunktprogramm zur Amtsdauer 2018 - 2022 setzte sich der Stadtrat unter anderem das Ziel, die Standortattraktivität für die Ansiedlung qualifizierter Arbeitsplätze zu erhöhen und den Wirtschaftsstandort aktiv zu vermarkten. Um das Arbeitsplatzziel auf übergeordneter Ebene anzugehen und den Wirtschaftsstandort zu stärken, hat der Stadtrat am 3. Oktober 2019 eine Wirtschaftsstandort-Strategie festgesetzt. Auch das Leitbild der Stadtentwicklung sieht vor, bis 2030 rund 4'000 zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen, unter Berücksichtigung einer hohen Wertschöpfung, einer vielfältigen Branchenstruktur und einer stärkeren Verdichtung.

Diese geplante Entwicklung ist in den kommunalen Richtplan eingeflossen. Unter anderem soll das Gebiet «Riet» in Effretikon für die Schaffung von Arbeitsplätzen eingezont werden. Im Umfeld dieses Perimeters befinden sich mehrere Grundstücke im Eigentum der Stadt.

Die Ziele, Handlungsfelder, Stossrichtungen und Massnahmen sind für das gesamte Gebiet «Riet» in einer Immobilienstrategie zu erarbeiten.



BESCHLUSS

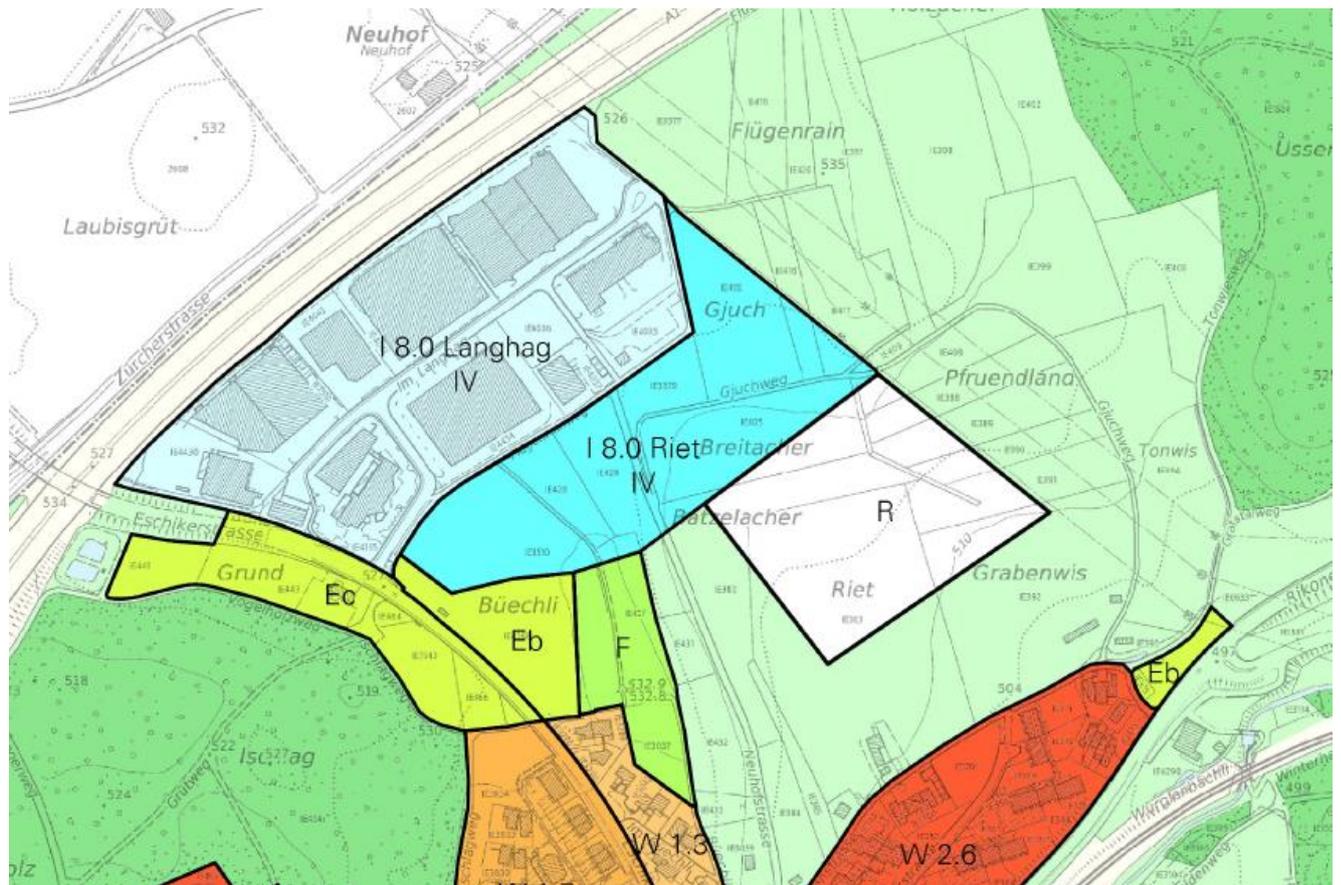
VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0908

BESCHLUSS-NR. 2020-204

GEWERBEBEBIET «RIET LANGHAG»

Das zukünftige Gewerbegebiet «Riet» grenzt nordwestlich an das bestehende Gewerbegebiet «Langhag» an. In einer ersten Etappe sollen rund 3.33 ha der Industriezone I 8.0 zugeteilt werden. Die Realisierung von Bauten sollte ab 2028 möglich sein. Für eine spätere Einzonung sollen rund 3.76 ha zur Reservezone werden.



REVISION DER BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)

Am 23. Mai 2019 verabschiedete der Stadtrat den Entwurf der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO; IE 400.01.01) zu Händen der öffentlichen Auflage (SRB-Nr. 2019-85). Gemäss des Vorprüfungsbescheids des Kantons Zürich muss das zur Einzonung vorgesehene Arbeitsplatzgebiet zum Zeitpunkt der Einzonung nachweislich verfügbar sein. Das heisst, die Erschliessung und Überbauung innert 15 Jahren ist rechtlich sicherzustellen. Als Voraussetzung ist mit der Stadt und sämtlichen Grundeigentümern vertraglich zu vereinbaren, dass das Arbeitsplatzgebiet für die entsprechenden Nutzungen zur Verfügung steht.

Gemäss dem Entwurf der BZO sind Gewerbe- und Industriebauten zulässig. Unzulässig sind Einkaufszentren, Grosszentren sowie reine Handels- und Dienstleistungsbetriebe.



BESCHLUSS

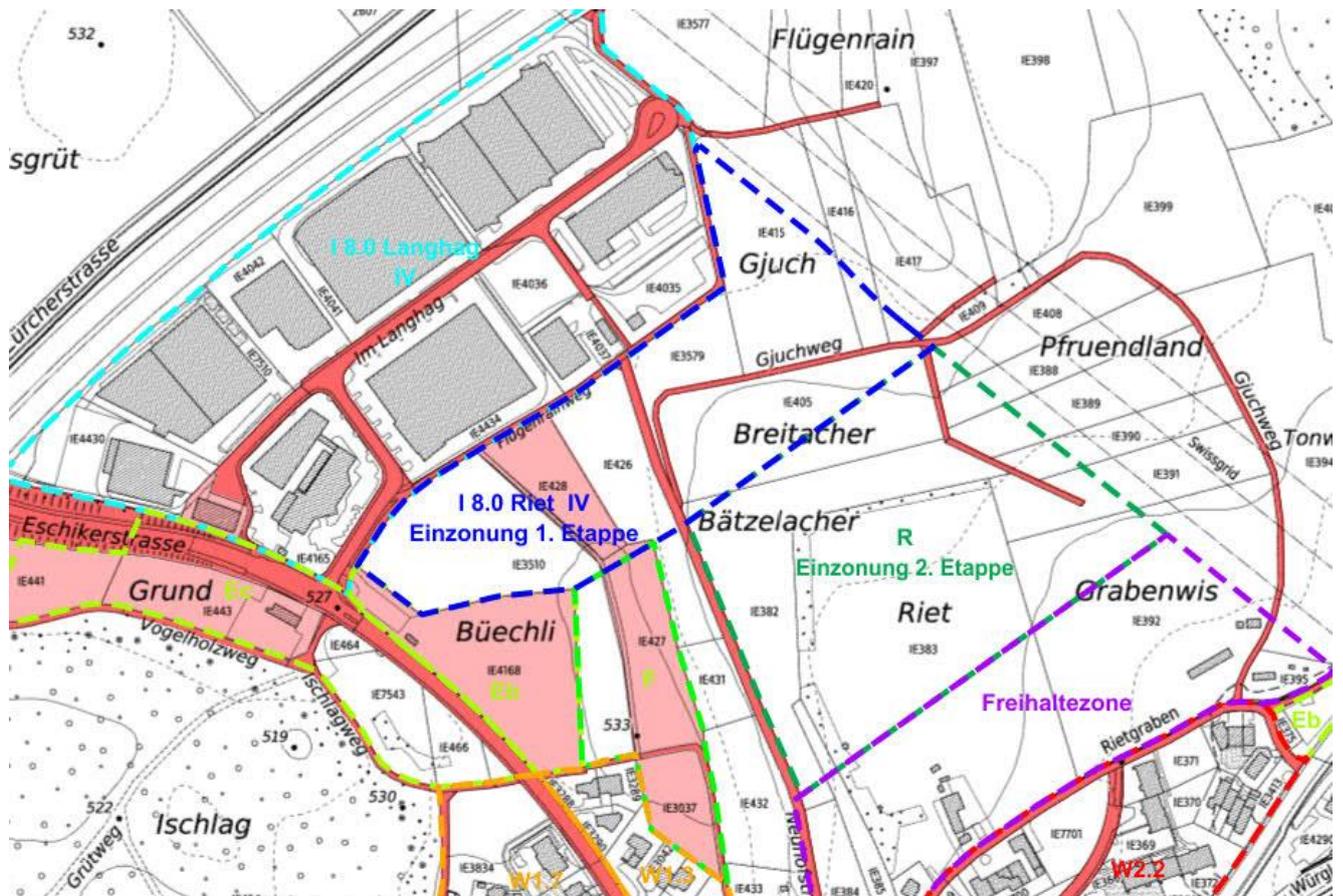
VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0908

BESCHLUSS-NR. 2020-204

STÄDTISCHE GRUNDSTÜCKE

Diverse Grundstücke im weiteren Umkreis des Gebiets «Riet» befinden sich im Eigentum der Stadt. Im nachfolgenden Plan sind diese Grundstücke hell- und dunkelrot (Strassen, Wege) markiert. Von den insgesamt rund 2 ha liegen 5'072 m² in der zukünftigen Industriezone I 8.0 und 454 m² in der zukünftigen Reservezone. Die restlichen Grundstücke verteilen sich auf Erholungs-, Freihalte- und Landwirtschaftszonen.



HALTUNG DER GRUNDEIGENTÜMER

Die Grundeigentümer wurden anlässlich einer Gesprächsrunde am 14. November 2016 zur Einzoning und zur Verkehrserschliessung befragt. Im 2019 durchgeführten Einwendungsverfahren zur Revision der BZO haben einige Grundeigentümer die bereits 2016 eingebrachten Argumente bestätigt und konkretisiert.

EINFACHE GESELLSCHAFT SCHMID/SCHÖNHOLZER/WÜLSER MIT KAT.-NRN. IE383, IE415, IE426

Gegen die Bebauung der Grundstücke in der Industriezone I 8.0 (11'694 m²) lehnen sich die Grundeigentümer nicht grundsätzlich auf. Sie möchten jedoch einen flächengleichen «Realersatz», damit die landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche erhalten bleibt. Auf die Reservezone (11'629 m²) soll verzichtet werden, die Fläche soll langfristig für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Um einen wirtschaftlichen Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzung zu ermöglichen, wird eine Gesamtmelioration verlangt. Ortwin Schönholzer ist interessiert an einer Übernahme von Grundstücken in der Erholungszone.



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0908

BESCHLUSS-NR. 2020-204

ERBENGEMEINSCHAFT HURNI/OCHSENBEIN/PETRIG MIT KAT.-NRN. IE405, IE3579

Die Grundeigentümer äussern sich eher skeptisch gegenüber einer Einzonung (9'818 m² | 8.0, 2'514 m² R), lehnen sie aber auch nicht grundsätzlich ab. Insbesondere sind sie der Auffassung, dass in anderen Industriegebieten noch genügend Reserven vorhanden seien. Konkrete Einwendungen sind nicht eingegangen.

ERBENGEMEINSCHAFT BRAUNSCHWEILER/BRAUNSCHWEILER/HÄBERLI MIT KAT.-NRN. IE382, IE389, IE3510

Die Grundeigentümer sind an einer Einzonung (8'376 m² | 8.0, 5'378 m² R) und Bebauung ihrer Grundstücke interessiert. Die restlichen Grundstücke (Erholungs-, Freihalte- und Landwirtschaftszone) würden sie allenfalls veräussern.

GUBSER MIT KAT.-NRN. IE392, IE416

Die Grundeigentümerin ist gegen die neue Erschliessungsstrasse, welche ihre Wohnliegenschaft tangiert. Zudem profitiert sie mit ihren Grundstücken (966 m² | 8.0, 2'394 m² R) kaum von der möglichen Einzonung.

ERBENGEMEINSCHAFT HEUSSER/KAMM MIT KAT.-NRN. IE409, IE417

Es liegen keine konkreten Äusserungen vor. Die Grundstücke sind nur am Rande von einer allfälligen Einzonung (796 m² | 8.0) betroffen.

SCHMID MIT KAT.-NR. IE408

Der Grundeigentümer ist nicht grundsätzlich gegen eine Einzonung. Sein Grundstück ist jedoch nur am Rande (47 m² | 8.0, 566 m² R) betroffen.

MORF MIT KAT.-NR. IE391

Als aktiver Landwirt möchte er die landwirtschaftlich nutzbare Fläche erhalten. Er ist deshalb gegenüber einer Einzonung (2'558 m² R) und insbesondere in Bezug auf die neue Erschliessungsstrasse skeptisch. Konkrete Einwendungen sind nicht eingegangen.

ERBENGEMEINSCHAFT BÄCHLER/FLÜCKIGER/HESS/HESS/HESS MIT KAT.-NR. IE390

Die Grundeigentümerinnen wehren sich nicht gegen eine Einzonung. Ihr Grundstück ist jedoch nur am Rande (940 m² R) betroffen.

FAHRNI MIT KAT.-NR. IE388

Die Grundeigentümerin wehrt sich nicht gegen eine Einzonung. Ihr Grundstück ist jedoch nur am Rande (918 m² R) betroffen.



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0908

BESCHLUSS-NR. 2020-204

ARGUMENTE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Das Verdichtungspotenzial in den bestehenden Gewerbe- und Zentrumszonen reicht mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht aus, um das in der Wirtschaftsstrategie definierte Ziel von 4'000 zusätzlichen Arbeitsplätzen bis 2030 zu erreichen. Dementsprechend müssen die Gewerbebezonen vergrössert werden.

EINZONUNG GEWERBEGEBIET «RIET»

Aufgrund der Nutzungseinschränkungen gemäss dem Entwurf der BZO kann ausschliesslich produzierendes Gewerbe angesiedelt werden. Mit der geplanten neuen Anbindung an die Autobahn ist das Gewerbegebiet «Riet» grundsätzlich prädestiniert für die Ansiedlung von neuen Unternehmungen.

Das Produktionsvolumen sowie die Umsätze des sekundären Sektors (Industrie, Produktion, Energie) verzeichneten in den vergangenen zehn Jahren eine klare Steigerung. Prognosen bis 2024 deuten auf einen anhaltenden Trend hin. Rund 40 % der aktuell vorliegenden Standortanfragen des House of Winterthur betreffen den sekundären Sektor. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach entsprechenden Nutzflächen weiterhin anhält.

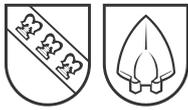
Aufgrund der Erhebungen durch den Wirtschaftsförderer existieren momentan praktisch keine Möglichkeiten, auf dem Stadtgebiet einen Neubau zu erstellen und damit grössere Produktionsstätten anzusiedeln. Idealerweise können baureife Grundstücke von mindestens 10'000 m² angeboten werden, mit der Option einer nachträglichen Aufteilung.

AKTIVE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG ALS GRUNDEIGENTÜMERIN

Als Grundeigentümerin von rund 5'000 m² zukünftigem Bauland I 8.0 kann die Stadt nur beschränkt Einfluss auf die Entwicklung des Gewerbegebietes «Riet» nehmen und steuern, welche Unternehmen (Branche, Flächennutzung, Wertschöpfung) angesiedelt werden. Mit dem Erwerb von weiteren Grundstücken könnte die Stadt ihren Einfluss entsprechend erhöhen. Allerdings braucht es auch die Bereitschaft, in die Entwicklung bis zur Baureife (Erschliessung, Vermarktung) zu investieren und die Grundstücke über einen längeren Zeitpunkt ohne Ertrag zu halten. Es ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung der «richtigen» Unternehmen in einem Zeitraum von 15 Jahren möglich sein wird. Umgekehrt besteht ein gewisser Druck seitens Kanton, dass eingezonte Grundstücke zeitnah überbaut werden.

Durch das längerfristige Halten der Grundstücke ergeben sich finanzielle Chancen und Risiken. Aufgrund der restriktiven Raumplanungspolitik des Kantons ist davon auszugehen, dass die Grundstückspreise längerfristig weiter steigen werden. Momentan gilt der Erwerb von Bauland generell als sichere Wertanlage. Das finanzielle Risiko wird gesamthaft als gering eingeschätzt, auch wenn Wohnbauland aktuell begehrter ist als Gewerbebauland.

Die Weitergabe der Grundstücke an die «richtigen» Unternehmen sollte unternehmerfreundlich zu Selbstkosten erfolgen. Dazu gehört, dass die Unternehmen zwischen einem Kauf und einer Übernahme im Baurecht entscheiden können.



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0908

BESCHLUSS-NR. 2020-204

KÜNFTIGER BEDARF FÜR ÖFFENTLICHE UND STÄDTISCHE NUTZUNGEN

Ein Bedarf für strategisch relevante langfristige öffentliche Nutzungen ist nicht erkennbar. Ein Augenmerk ist einzig auf den Platzbedarf für einen Fernwärmeverbund gemäss noch ausstehenden Festlegungen im Energieplan 2030 zu richten.

LEITBILD IMMOBILIENSTRATEGIE LEGISLATUR 2018 – 2022

Die städtische Immobilienstrategie stützt sich auf das Leitbild Stadtentwicklung 2015 und auf das Schwerpunktprogramm des Stadtrates 2018 – 2022. Die nachfolgenden Themen sind für die Immobilienstrategie des Gebiets «Riet» relevant.

1. Aktive Grundstück- und Immobilienpolitik

Mit einer aktiven Rolle beeinflusst die Stadt den gesamten Entwicklungsprozess (Einzonung, Groberschliessung, Feinerschliessung, Bebauung) richtungsweisend. Dies gilt auch für die Rolle als Grundeigentümerin.

2. Eigentumsform als langfristiges Steuerungsinstrument

Es besteht kein Bedarf für öffentliche oder städtische Nutzungen.

3. Strategische Ziele für alle Grundstücke und Immobilien

Je nach gewählter Objektstrategie erfüllt das Gebiet «Riet» mindestens folgende Kriterien:

- Die Grundstücke ausserhalb der Bauzone dienen als Landreserve für Aufgaben der Stadt und/oder Erholung, Sport, Freizeit und Kultur
- Beeinflusst die Stadtentwicklung an strategisch wichtigen Lagen
- Dient als langfristige Kapitalanlage

4. Ökologie und Energie

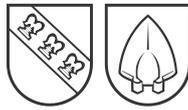
Rahmenbedingungen betreffend ökologisch und energetisch optimierten Bauten, solarer Nutzung und Natur im Siedlungsraum sind mit der Erschliessung und dem Energieplan 2030 zu klären.

5. Finanzvermögen zur Sicherung langfristiger Reserven

Je nach Finanzlage der Stadt können die städtischen Grundstücke zwecks Schuldenabbau gewinnbringend veräussert werden.

STÄDTEBAULICHE ASPEKTE / ERSCHLIESSUNG

Mit dem Erwerb von angrenzenden Grundstücken in der Erholungs- und Freihaltezone können die Aufgaben der Stadt und/oder Erholung, Sport, Freizeit und Kultur langfristig gefördert werden. Ansonsten spielen die städtebaulichen Aspekte in der Industriezone I 8.0 eher eine untergeordnete Rolle und sind deshalb für die Immobilienstrategie wenig relevant.



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0908

BESCHLUSS-NR. 2020-204

GROBERSCHLIESSUNG

Gemäss Bericht vom 29. Mai 2019 zum Erschliessungsplan werden die Kosten für die Groberschliessung (Rikonerstrasse bis Langhag) auf rund 4.1 Mio. Franken (+/- 25%) geschätzt. Diese Kosten gehen zu Lasten der Stadt, abzüglich allfälliger Grundeigentümerbeiträge (§ 62 StrG).

FEINERSCHLIESSUNG BIS ZUR BAUREIFE

Für die Feinerschliessung bis zur Baureife liegt eine erste Vorstudie vom 8. Juli 2020 vor. Diese weist Kosten zu Lasten der Grundeigentümer von rund 2.85 Mio. Franken (+/- 25%) aus. Die ausnutzungsberechtigte Grundstückfläche reduziert sich aufgrund der Feinerschliessungsanlagen um ca. 10.5 % auf rund 29'800 m².

HANDLUNGSFELDER DER GRUNDEIGENTÜMER / FINANZIELLE ASPEKTE

Abhängig vom jeweiligen Entwicklungsstand ergeben sich für die Grundeigentümer folgende Handlungsfelder:

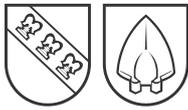
- Ab sofort: Verkauf von nicht eingezontem Land (vorbehältlich der Genehmigung durch das ALN)
- Nach der Einzonung: Verkauf von unerschlossenem Bauland I 8.0 und R
- Nach Erstellung der Verbindung Rikonerstrasse bis Langhag: Verkauf von grob erschlossenem Bauland
- Nach Erstellung der Feinerschliessung: Verkauf von voll erschlossenem, baureifem Bauland
- Gesamte Gebietsentwicklung (Einzonung, Groberschliessung, Feinerschliessung) mitmachen und danach selber bebauen

FINANZIELLE ASPEKTE

Die strategischen Überlegungen der Grundeigentümer sind in der Regel mit finanziellen Aspekten verbunden. Eine Szenariobewertung der ZKB vom 15. Juli 2020 weist folgende diskontierten Richtpreise aus:

SZENARIO	ZEITPUNKT HANDÄNDERUNG	RICHTPREIS TOTAL FR.	«HANDELBARE» FLÄCHE M ²	RICHTPREIS FR. / M ²
Bauland I 8.0 - unerschlossen	2021	16'381'000	33'300	492
Bauland I 8.0 – grob erschlossen	2025	18'082'000	33'300	543
Bauland I 8.0 – voll erschlossen (baureif)	2027	20'397'000	29'800	684
Reservezone – Szenario Landwirtschaft	2021	263'200	37'600	7
Reservezone – Szenario Bauland	2021	13'876'000	37'600	369

Die Szenariobewertung basiert auf der Annahme, dass die bis zum jeweiligen Zeitpunkt der Handänderung anfallenden Kosten für die Gebietsentwicklung vom jeweiligen Grundeigentümer getragen werden.



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0908

BESCHLUSS-NR. 2020-204

GRUNDSTRATEGIEN

Prinzipiell sind für Immobilien und Grundstücke drei Grundstrategien zu unterscheiden:

1. Halten (fortführen wie bisher, minimale Erneuerung)
2. Investition (Erneuerung, Erweiterung, Ersatzneubau)
3. Devestition (Verkauf, Abbruch)

1. HALTEN

Gemäss Vorgaben des Kantons zur Einzonung muss die Erschliessung und Überbauung innert 15 Jahren gewährleistet sein. Dementsprechend entfällt diese Grundstrategie für die Bauzone.

Für die Aufgaben der Stadt und/oder Erholung, Sport, Freizeit und Kultur sind Grundstücke in der Erholungs- und Freihaltezone zu halten.

2. INVESTITIONEN (ERNEUERUNG, ERWEITERUNG, ERSATZNEUBAU)

Die Stadt möchte die Ansiedlung qualifizierter Arbeitsplätze gezielt fördern. Mit einem Erwerb und Weiterverkauf von Grundstücken an die «richtigen» Bauträger kann die Stadt ihren Einfluss verstärken.

Für die Aufgaben der Stadt und/oder Erholung, Sport, Freizeit und Kultur sind angrenzende Grundstücke in der Erholungs- und Freihaltezone zu erwerben.

3. DEVESTITION (VERKAUF)

Die Stadt möchte die Ansiedlung qualifizierter Arbeitsplätze gezielt fördern. In der Rolle als Grundeigentümerin kann sie dies mit dem Verkauf der eigenen Grundstücke an die «richtigen» Bauträger beeinflussen.

Je nach Finanzlage der Stadt können die städtischen Grundstücke zwecks Schuldenabbau gewinnbringend veräussert werden

Aufgrund dem nicht vorhandenen Bedarf für öffentliche oder städtische Nutzungen ist eine langfristige Sicherung von Grundeigentum, z.B. mittels einer Abgabe im Baurecht, nicht unbedingt nötig.

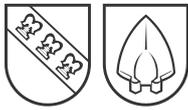
Mit einem Grundstücktausch ausserhalb des Perimeters «Riet» kann sich die Stadt langfristig Grundeigentum sichern.

EMPFEHLUNG AN STADTRAT

Aufgrund der vorgängigen Bewertung der Grundstrategien ist eine Kombination der Grundstrategien «2. Investition» und «3. Devestition» sinnvoll.

Im Rahmen der Revision BZO finden diverse Grundeigentümergegespräche statt. Die Stadt sollte dabei eine aktive Vermittlerrolle zwischen den Grundeigentümern einnehmen. Damit kann sie richtungsweisend zu einer gemeinsamen positiven Grundhaltung sämtlicher Grundeigentümer beitragen. Dies ist eine Grundvoraussetzung, um die Einzonung des Gebiets «Riet» überhaupt zu ermöglichen. Konkrete Ziele in der Vermittlerrolle:

- Sämtliche Grundeigentümer unterzeichnen eine gemeinsam auszuarbeitende Entwicklungsvereinbarung für die Industriezone I 8.0 und für die Reservezone



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0908

BESCHLUSS-NR. 2020-204

- Sämtliche Grundeigentümer sind mit einer Gesamtmelioration inkl. der direkt angrenzenden Gebiete einverstanden
- Die Stadt kann von den anderen Grundeigentümern möglichst viel Land in der Erholungs- und Freihaltezone erwerben
- Ortwin Schönholzer kann von den anderen Grundeigentümern möglichst viel Landwirtschaftsland erwerben und städtisches, landwirtschaftlich nutzbares Land in der Erholungs- und Freihaltezone pachten
- Sämtliche Grundeigentümer sind informiert, dass die Stadt am Erwerb der Industriezone I 8.0 interessiert ist

Die Stadt versucht zeitnah, möglichst viele Grundstücke in der Industriezone 8.0 zu erwerben, um diese innert 15 Jahren an die «richtigen» Bauträger zu veräussern.

Damit produzierendes Gewerbe angesiedelt werden kann, sind die Immobilienpreise möglichst tief zu halten. Sämtliche städtischen Grundstücksgeschäfte (Erwerb und Weiterverkauf) sollen auf der Basis der vorgenannten Richtpreise und unter Beachtung der Selbstkosten (Verzicht auf Spekulationsgewinn) abgewickelt werden.

Bei der Veräusserung von Grundstücken sollen Käufer mit strategisch interessanten Tauschobjekten (Immobilien oder Grundstücke) bevorzugt werden. Je nach den Bedürfnissen der Käufer kann eine Abgabe im Baurecht vereinbart werden.

Im Rahmen von Verkaufsverhandlungen mit künftigen Bauträgern sind Rahmenbedingungen betreffend ökologisch und energetisch optimierten Bauten, solarer Nutzung und Natur im Siedlungsraum zu vereinbaren.

ZUSAMMENFASSUNG

In Anbetracht der für die Stadt zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts langfristig grossen strategischen Bedeutung des Gewerbegebiets «Riet» werden folgende Massnahmen empfohlen:

1. Mit einer aktiven Vermittlerrolle zwischen den Grundeigentümern trägt die Stadt zu einer gemeinsamen positiven Grundhaltung sämtlicher Grundeigentümer bei. Diese gemeinsame Grundhaltung ist eine Voraussetzung, um die Einzonung des Gebiets «Riet» überhaupt zu ermöglichen.
2. Die Stadt versucht zeitnah, möglichst viele Grundstücke in der Industriezone 8.0 zu erwerben, um diese innert 15 Jahren an die «richtigen» Bauträger zu veräussern.
3. Bei der Veräusserung von Grundstücken sollen Käufer mit strategisch interessanten Tauschobjekten (Immobilien oder Grundstücke) bevorzugt werden. Je nach den Bedürfnissen der Käufer kann eine Abgabe im Baurecht vereinbart werden.

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Der Stadtrat schliesst sich den gut nachvollziehbaren und überzeugenden Überlegungen des Bereichs Immobilien sowie des Ressorts Präsidiales an. Er erachtet einzig die vorgeschlagene Bevorzugung von Käufern mit strategisch interessanten Tauschobjekten für das Gewerbegebiet nicht als relevant. Im Vordergrund steht die optimale Nutzung des Gewerbegebietes. Dies ist bereits eine sehr anspruchsvolle Vorgabe.



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. 2020-0908

BESCHLUSS-NR. 2020-204

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES
BESCHLIESST:

1. Die vorstehend aufgeführte Strategie zum Gewerbegebiet «Riet Langhag» wird im Sinne der Erwägungen weiterverfolgt.
2. Die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadtpräsident
 - b. Stadtrat Ressort Hochbau
 - c. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien
 - d. Abteilung Finanzen
 - e. Stadtschreiber

Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 26.10.2020